RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Kingston

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- À Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements comptant au moins trois unités est descendu de 3,2 %, en 2007, à 1,3 % en 2008; il se trouve maintenant à son plus bas niveau depuis 2002, année où il était de 0,9 %.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 3,1 % d'une année à l'autre.
- L'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé et, combiné avec l'incertitude économique, contribue à réduire le nombre de logements vacants.

Figure 1

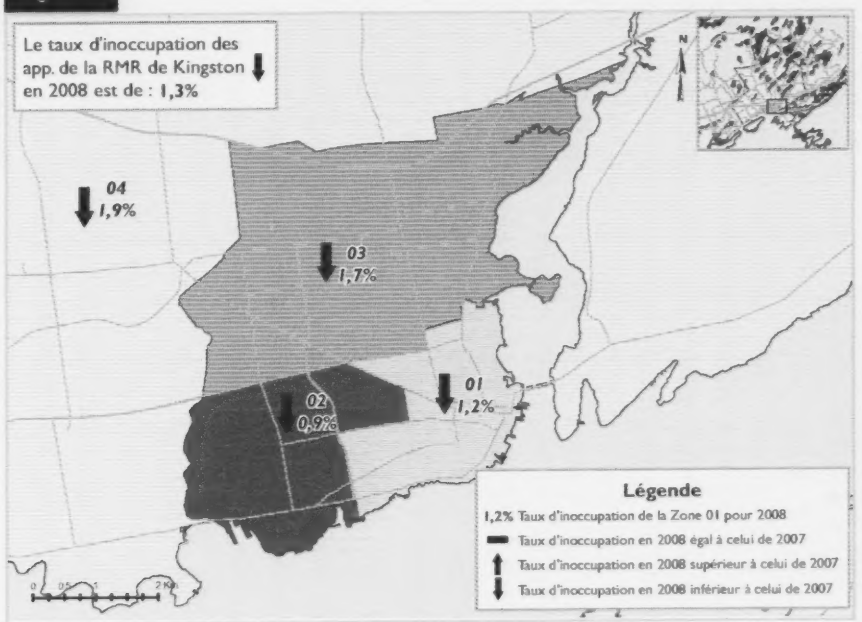


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Parmi les centres ontariens, c'est à Kingston que le taux d'inoccupation a le plus diminué**

4 **Perspectives du marché locatif**

5 **Perspectives nationales**

6 **Carte des zones d'enquête**

17 **Méthode d'enquête**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

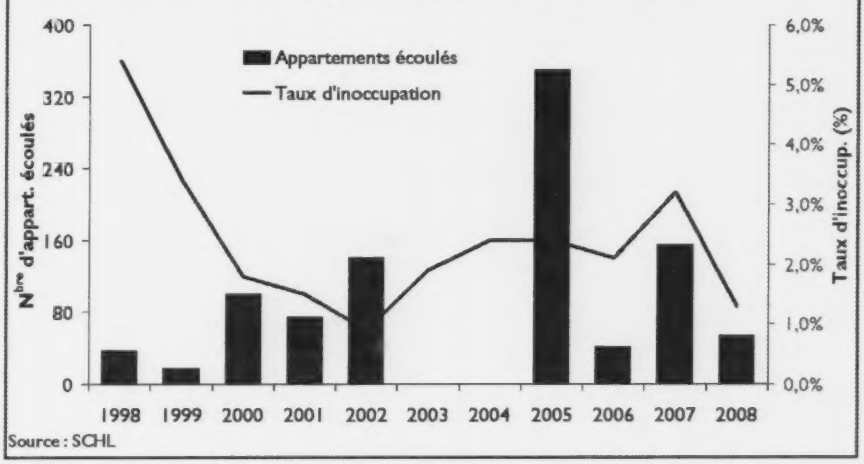
Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Marché locatif de Kingston : la demande dépasse l'offre



Source : SCHL

Parmi les centres ontariens, c'est à Kingston que le taux d'inoccupation a le plus diminué

Selon l'enquête semestrielle sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2008, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston, le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements d'intiative privée comptant au moins trois unités est descendu de 3,2 %, en 2007, à 1,3 %. Le taux se trouve maintenant à son plus bas niveau depuis 2002, année où il était de 0,9 %.

Des 15 RMR ontariennes soumises à l'enquête, Kingston affichait le taux d'inoccupation le plus faible après le Grand Sudbury (0,9 %) et Barrie (1,2 %). Si son marché locatif s'est tendu, c'est surtout parce que la demande s'est intensifiée tandis que l'offre est demeurée à peu près la même. Aucun nouveau logement locatif n'a été mis en chantier à Kingston cette année.

Un certain nombre de facteurs sont à l'origine de cette intensification de la demande qui a fait baisser les taux d'inoccupation. Tout d'abord, selon de récentes enquêtes de la SCHL sur les intentions d'acheter une habitation, le nombre de ménages locataires envisageant de devenir propriétaires a diminué ces dernières années. Cette tendance est confirmée par le repli des ventes de logements pour propriétaire-occupant à Kingston en 2008. Essentiellement, c'est l'affaiblissement de l'économie locale qui a ralenti l'accession à la propriété. En fait, la bonne croissance de l'emploi dans le secteur à bas salaires des services a soutenu la demande de logements locatifs. En principe, les ménages dont le revenu est plus bas sont moins capables de constituer la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation.

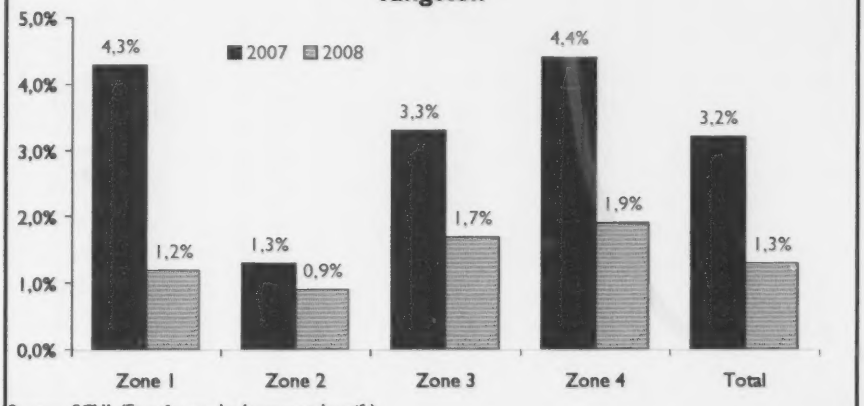
Un autre facteur est l'accroissement des effectifs de l'Université Queen's et du Collège Saint-Laurent, les étudiants étant toujours un puissant moteur de la demande locative. Du côté de l'offre, de janvier à octobre 2008, seulement 54 unités se sont ajoutées au parc locatif de Kingston, comparativement à 155 durant la période correspondante en 2007.

Baisse du taux d'inoccupation au centre-ville

Le « vieux » Kingston (zone 1) arrive deuxième parmi les secteurs affichant les taux d'inoccupation les

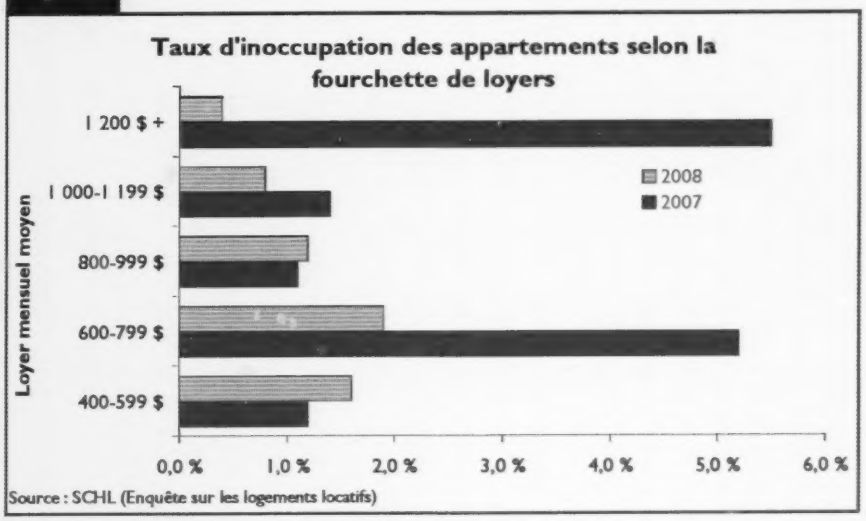
Figure 3

Les taux d'inoccupation sont bas dans la RMR de Kingston



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 4



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

plus bas en 2008, signe qu'il est toujours plus difficile de trouver un appartement à louer au centre-ville qu'en banlieue. Le taux d'inoccupation moyen au centre-ville est descendu de 4,3 %, en 2007, à 1,2 %. Durant la seconde moitié de 2008, la création d'emplois à plein temps pour les jeunes a été particulièrement vigoureuse. En général, les jeunes ont tendance à louer des appartements d'entrée de gamme, situés d'ordinaire près des magasins et des établissements scolaires. Aussi la forte diminution du nombre des appartements vacants au centre-ville de Kingston, en particulier dans les vieux immeubles (construits entre 1960 et 1974) et ceux dont les loyers sont moins élevés, prouve l'existence dans cette zone d'une vive demande provenant des jeunes.

Dans la zone 2 (qui englobe Polson Park, Calvin Park et Portsmouth Village), le taux d'inoccupation a encore diminué; il est descendu à 0,9 %, en baisse de 0,4 point de pourcentage d'une année à l'autre. C'est la deuxième année de suite que cette zone enregistre le plus bas taux d'inoccupation de la RMR de Kingston.

Dans la zone 3 de banlieue (Kingscourt, Rideau Heights, Glenarden et Strathcona Park), la proportion de logements vacants a reculé de 1,6 point de pourcentage par rapport à octobre 2007 pour s'établir à 1,7 %. Le taux d'inoccupation moyen de la zone 4 a connu le même sort : il est tombé de 4,4 %, en 2007, à 1,9 % cette année.

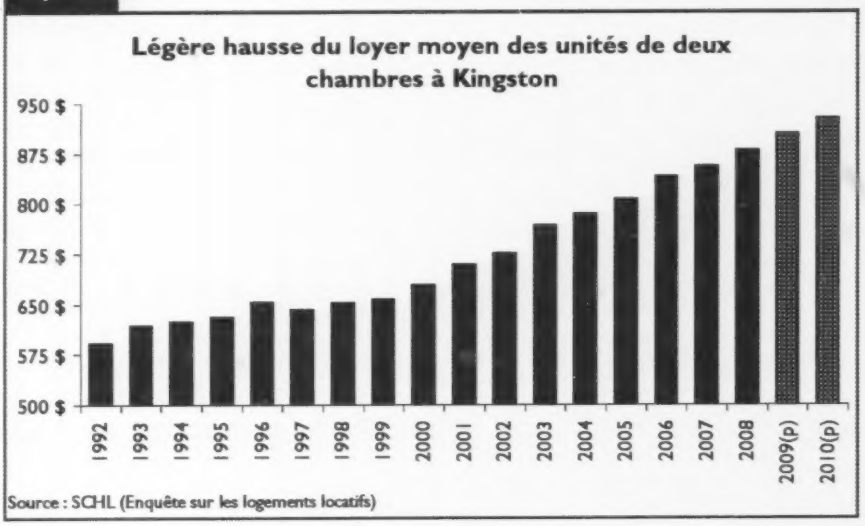
Les logements locatifs haut de gamme gagnent en popularité

Dans le marché locatif de la RMR de Kingston, on constate que les taux d'inoccupation des habitations haut de gamme ont une tendance récente à la baisse. Les logements meilleur marché ont enregistré les taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR. Vu la vigoureuse croissance globale de l'emploi depuis le début de l'année, en octobre, la préférence des locataires allait aux unités chères. En outre, le fait que ces logements haut de gamme se trouvent près des services et des attraits du quartier où ils sont construits tend à en soutenir la demande.

Tendance à la hausse des loyers moyens à Kingston

Le resserrement du marché locatif a poussé à la hausse tous les loyers,

Figure 5



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

lesquels ont augmenté, en moyenne, de 1,9 à 3,5 % selon la taille des logements et la zone – à la différence de l'an dernier où certains secteurs avaient enregistré de petites baisses. Ainsi, le loyer moyen des appartements existants de deux chambres a monté de 3,1 %, pourcentage bien supérieur à l'accroissement de 2,6 % qu'a connu l'indice global du coût de la vie.

Fait intéressant, l'Enquête d'octobre 2008 montre que la tendance des hausses de loyer et des taux d'inoccupation est semblable dans toutes les zones de la RMR de Kingston. Même si les loyers les plus élevés demeurent concentrés dans la zone 4, on ne note que peu de différence entre le centre-ville et la banlieue.

Perspectives du marché locatif

En raison de l'inquiétude grandissante que les perspectives économiques canadiennes suscitent chez les éventuels accédants à la propriété et de la construction d'aucun nouveau logement destiné à la location, le taux d'inoccupation moyen des appartements de la RMR de Kingston devrait demeurer relativement bas et s'établir à 1,5 % en octobre 2009. On prévoit pour le loyer moyen des unités de deux chambres une hausse de 2,8 %. Même si on s'attend à un essoufflement du marché du travail dans son ensemble en 2009, la création d'emplois demeurera vigoureuse dans les branches d'activité à bas salaires, ce qui contribuera à accroître davantage la tension du marché locatif.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

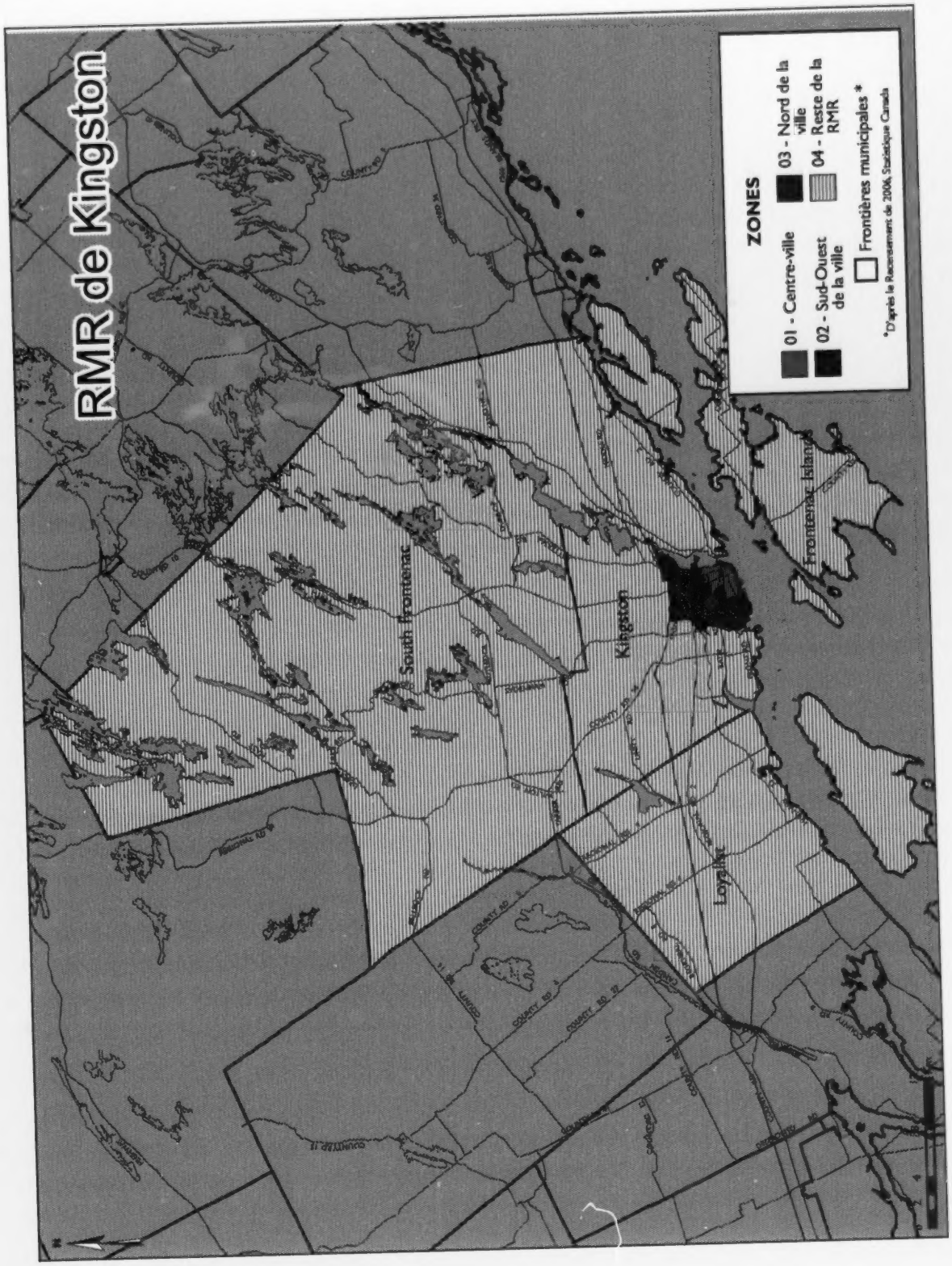
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de Kingston
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Sud-Ouest de la ville
03 - Nord de la ville
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
South Frontenac
Kingston
Frontenac Islands
Loyalist

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE KINGSTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	**Sud-Ouest de la ville** - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	**Nord de la ville** - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	**Reste de la RMR**
Zones 1-4	**RMR de Kingston**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	**	**	1,0 d	0,4 b	**	1,3 a	**	**	4,3 d	1,2 a
Kingston zone 2	0,0 c	1,6 c	1,4 a	0,9 a	1,5 b	0,6 a	0,0 c	3,2 d	1,3 a	0,9 a
Kingston zone 3	**	0,0 b	1,6 a	1,0 a	3,9 a	2,0 a	**	4,7 d	3,3 a	1,7 a
Kingston zone 4	0,0 a	11,1 a	3,6 a	3,5 a	5,1 a	0,7 a	0,0 a	**	4,4 a	1,9 a
Kingston (RMR)	**0,6 b**	**2,4 c**	**1,6 b**	**1,0 a**	**4,3 b**	**1,2 a**	**	**2,9 c**	**3,2 b**	**1,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	570 b	560 b	703 a	783 b	881 a	911 a	**	1 566 b	827 a	897 b
Kingston zone 2	551 a	560 a	708 a	710 a	856 a	878 a	928 a	1 010 a	790 a	804 a
Kingston zone 3	529 a	554 a	686 a	736 a	810 a	833 a	933 a	952 a	776 a	804 a
Kingston zone 4	510 a	519 a	701 a	706 a	918 a	943 a	903 a	919 a	834 a	849 a
Kingston (RMR)	**556 a**	**558 a**	**701 a**	**743 a**	**856 a**	**880 a**	**1 135 c**	**1 327 b**	**803 a**	**839 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	**	355	6 b	1 562	21 a	1 604	**	378	45 a	3 899
Kingston zone 2	4 c	283	10 a	1 141	12 a	2 070	4 d	140	31 a	3 634
Kingston zone 3	0 b	52	10 a	1 032	42 a	2 145	6 d	127	58 a	3 356
Kingston zone 4	3 a	27	18 a	509	6 a	862	**	32	27 a	1 429
Kingston (RMR)	**17 c**	**717**	**44 a**	**4 243**	**81 a**	**6 681**	**19 c**	**677**	**161 a**	**12 318**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		I chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	0,4 b	**	2,1 c	**	**	1,7 c	**	**	4,9 d	1,9 c
Kingston zone 2	0,4 a	2,2 b	3,9 b	2,3 a	3,6 b	1,7 a	4,8 d	3,9 d	3,5 b	2,0 a
Kingston zone 3	**	0,0 b	3,8 a	2,5 a	5,2 a	3,5 a	**	5,5 d	4,9 a	3,2 a
Kingston zone 4	0,0 a	14,8 a	5,3 a	6,1 a	6,7 a	2,8 a	0,0 a	3,2 d	5,9 a	4,2 a
Kingston (RMR)	**0,9 a**	**2,7 c**	**3,4 b**	**2,5 a**	**5,6 b**	**2,4 a**	**5,8 d**	**4,1 d**	**4,6 b**	**2,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Kingston zone 1	**	3,6 d	++	5,0 d	++	4,7 d	**	++	**	4,5 d
Kingston zone 2	**	2,0 c	++	2,7 a	++	2,9 a	**	**	++	3,0 a
Kingston zone 3	++	5,6 c	**	5,6 c	4,1 a	2,3 a	**	**	3,1 b	3,0 b
Kingston zone 4	**	2,3 a	2,2 a	1,2 a	1,2 a	1,6 a	**	**	1,6 a	1,5 a
Kingston (RMR)	**++**	**3,5 c**	**1,8 c**	**4,2 c**	**2,0 c**	**3,1 b**	****	**1,9 c**	**1,9 c**	**3,3 b**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston (RMR)										
Avant 1960	**	**	**	0,7 b	**	0,5 b	**	**	2,6 c	1,3 a
1960 à 1974	0,9 a	1,3 a	1,7 c	1,3 a	6,1 c	1,6 b	1,4 a	1,5 c	4,0 c	1,5 a
1975 à 1989	**	**	1,5 a	1,5 a	3,7 a	1,6 a	**	**	2,9 a	1,6 a
1990 à 1999	**	**	**	**	1,7 a	0,0 d	**	**	1,1 a	0,5 a
2000 ou après	a.l.u.	**	2,0 a	0,4 a	3,7 a	**	a.l.e.	a.l.e.	3,1 a	0,1 a
Tous les immeubles	0,6 b	2,4 c	1,6 b	1,0 a	4,3 b	1,2 a	**	2,9 c	3,2 b	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Kingston

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston (RMR)										
Avant 1960	537 b	523 b	629 b	707 c	802 b	774 a	**	1 555 c	762 b	816 b
1960 à 1974	565 a	582 a	671 a	695 a	775 a	807 a	987 b	1 131 c	740 a	770 a
1975 à 1989	569 a	613 a	737 a	779 a	856 a	883 a	1 031 b	1 116 b	820 a	853 a
1990 à 1999	**	**	721 a	761 a	897 a	934 a	**	**	847 a	887 a
2000 ou après	a.l.u.	**	1 008 a	1 038 a	1 288 a	1 323 a	a.l.e.	a.l.e.	1 194 a	1 231 a
Tous les immeubles	556 a	558 a	701 a	743 a	856 a	880 a	1 135 c	1 327 b	803 a	839 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	0,6 b	0,4 b	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	0,0 d	0,0 c	**	1,3 d	**	1,5 c	**	**	**	1,4 a
20 à 49 unités	1,4 a	2,5 a	2,9 a	1,8 a	4,4 b	2,3 a	**	5,3 a	3,7 b	2,4 a
50 à 99 unités	0,0 a	2,1 a	2,4 a	2,1 a	2,9 a	1,6 a	0,8 a	1,5 a	2,5 a	1,8 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,9 a	0,2 a	1,4 a	0,0 a	0,0 a	5,3 a	1,1 a	0,1 a
Tous les immeubles	0,6 b	2,4 c	1,6 b	1,0 a	4,3 b	1,2 a	**	2,9 c	3,2 b	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston (RMR)										
3 à 5 unités	459 a	504 b	613 b	683 c	818 c	795 a	**	1 601 c	766 c	904 c
6 à 19 unités	573 b	557 a	640 b	700 b	738 a	751 a	**	1 147 c	722 b	730 a
20 à 49 unités	581 a	558 a	686 a	693 a	783 a	790 a	927 b	998 a	758 a	765 a
50 à 99 unités	554 a	571 a	707 a	722 a	851 a	883 a	1 002 a	1 021 a	800 a	826 a
100 unités et +	591 a	607 a	793 a	840 a	997 a	1 033 a	1 014 a	1 039 a	906 a	945 a
Tous les immeubles	556 a	558 a	701 a	743 a	856 a	880 a	1 135 c	1 327 b	803 a	839 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Kingston

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	**	**	**	1,6 c	1,8 b	2,8 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,0 a
Kingston zone 2	**	**	**	0,3 b	2,9 c	4,3 a	1,0 a	0,4 a	0,3 a	0,3 a
Kingston zone 3	**	5,4 d	1,4 a	3,2 d	6,2 a	2,1 a	3,6 a	2,3 a	1,2 a	0,1 a
Kingston zone 4	a.l.u.	a.l.u.	11,0 a	1,5 b	0,8 a	0,4 a	3,7 a	3,4 a	**	**
Kingston (RMR)	**	**	**	1,4 a	3,7 b	2,4 a	2,5 a	1,8 a	1,1 a	0,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Kingston

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 599 $	**	1,7 c	**	**	0,0 d	0,0 d	a.l.e.	**	1,2 d	1,6 c
600 à 799 $	0,0 d	**	1,9 b	1,4 a	8,5 c	2,0 b	**	**	5,2 c	1,9 b
800 à 999 $	a.l.e.	**	0,8 a	0,3 a	1,1 a	1,3 a	**	4,6 c	1,1 a	1,2 a
1000 à 1199 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,6 c	0,0 c	**	**	1,4 a	0,8 a
1200 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,8 c	0,0 d	**	**	5,5 d	0,4 b
Toutes les fourchettes	0,6 b	2,4 c	1,6 b	1,0 a	4,3 b	1,2 a	**	2,9 c	3,2 b	1,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	**	**	1,0 d	0,4 b	**	1,3 a	**	**	4,3 d	1,1 a
Kingston zone 2	0,0 c	1,6 c	1,5 a	0,9 a	1,6 c	0,6 a	1,6 c	3,1 d	1,4 a	0,9 a
Kingston zone 3	**	0,0 b	1,6 a	1,0 a	3,9 a	2,0 a	**	4,6 d	3,3 a	1,7 a
Kingston zone 4	0,0 a	11,1 a	3,6 a	3,5 a	5,1 a	0,7 a	0,0 a	0,0 b	4,1 a	1,8 a
Kingston (RMR)	**0,6 b**	**2,3 c**	**1,6 b**	**1,0 a**	**4,3 b**	**1,2 a**	**3,8 d**	**2,5 c**	**3,2 b**	**1,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	570 b	560 b	704 a	782 b	880 a	908 a	1 295 d	1 536 b	827 a	894 b
Kingston zone 2	551 a	560 a	708 a	710 a	856 a	878 a	918 a	976 a	791 a	805 a
Kingston zone 3	529 a	554 a	686 a	736 a	810 a	833 a	933 a	952 a	776 a	804 a
Kingston zone 4	510 a	519 a	701 a	706 a	918 a	945 a	982 a	1 000 a	843 a	861 a
Kingston (RMR)	**556 a**	**558 a**	**701 a**	**743 a**	**856 a**	**880 a**	**1 106 b**	**1 265 b**	**805 a**	**841 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Kingston zone 1	**	360	6 b	1 578	21 a	1 635	**	400	45 a	3 973
Kingston zone 2	4 c	283	10 a	1 141	12 a	2 070	5 d	176	32 a	3 670
Kingston zone 3	0 b	52	10 a	1 032	42 a	2 146	6 d	129	58 a	3 359
Kingston zone 4	3 a	27	18 a	509	6 a	873	0 b	116	27 a	1 524
Kingston (RMR)	**17 c**	**722**	**44 a**	**4 259**	**81 a**	**6 723**	**20 c**	**821**	**162 a**	**12 526**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Kingston

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Kingston zone 1	0,4 b	**	2,1 c	**	**	1,6 c	**	**	4,9 d	1,9 c
Kingston zone 2	0,4 a	2,2 b	4,0 b	2,3 a	3,6 b	1,7 a	5,5 d	3,7 d	3,6 b	2,0 a
Kingston zone 3	**	0,0 b	3,8 a	2,5 a	5,2 a	3,5 a	**	5,4 d	4,9 a	3,2 a
Kingston zone 4	0,0 a	14,8 a	5,3 a	6,1 a	6,7 a	2,8 a	0,9 a	0,9 a	5,7 a	3,9 a
Kingston (RMR)	**0,9 a**	**2,7 c**	**3,4 b**	**2,5 a**	**5,6 b**	**2,4 a**	**5,4 d**	**3,5 d**	**4,6 b**	**2,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Kingston

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Kingston zone 1	**	3,6 d	++	5,0 d	**	4,6 d	**	++	**	4,5 d
Kingston zone 2	**	2,0 c	++	2,7 a	++	2,9 a	**	**	++	2,9 a
Kingston zone 3	++	5,6 c	**	5,6 c	4,1 a	2,3 a	**	**	3,1 b	3,0 b
Kingston zone 4	**	2,3 a	2,2 a	1,2 a	1,2 a	1,6 a	++	1,6 a	1,5 a	1,6 a
Kingston (RMR)	**++**	**3,5 c**	**1,8 c**	**4,2 c**	**2,0 c**	**3,1 b**	******	**1,8 c**	**1,9 c**	**3,3 b**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64673_2008_A01